



Accès Valeur Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE



BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION
22-S2 du 2^{ème} semestre 2022
Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour Accès Valeur Pierre, l'année 2022 marque une étape importante de son histoire. En effet, depuis le 12 septembre, il est possible pour les associés existants et pour de nouveaux associés de souscrire à de nouvelles parts d'Accès Valeur Pierre. Cette transformation majeure vise à poursuivre le développement de la SCPI tout en conservant ce qui la rend unique : **la centralité parisienne.**

Au second semestre 2022, Accès Valeur Pierre a réalisé plusieurs acquisitions à Paris intra-muros qui illustrent sa stratégie. La SCPI a investi dans un immeuble de bureaux situé au 130, rue du Mont-Cenis à Paris 18^{ème}, pour un prix « acte en main » de 21,4 M€. Elle s'est également portée acquéreur de deux plateaux de bureaux au 8, rue Bellini à Paris 16^{ème} et au 2-4, rue Louis-David à Paris 16^{ème}, pour des prix « acte en main » respectifs de 14,6 M€ et 12,1 M€. Il s'agit de copropriétés dans laquelle la SCPI était déjà présente. Par ailleurs, la SCPI a poursuivi sa stratégie de cession des immeubles non stratégiques, avec la vente de l'immeuble situé au 25, chemin des Bassins à Créteil (94), pour un prix net vendeur de 5,7 M€.

L'année 2022 est également marquée par une augmentation de la distribution brute à 26,25 €/part, contre 24,00 - 24,50 €/part depuis 2016. L'augmentation de la distribution devrait se poursuivre pour atteindre un montant annuel cible compris entre 29,00 et 31,00 €/part en 2023 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Les prévisions de distribution sont fondées sur la réalisation d'hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.



31, rue des Colonnes du Trône - Paris 12^{ème} (75)

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'Accès Valeur Pierre se tiendra le **22 juin 2023** à 9h30.

E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2022 - Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2022 au cours du deuxième trimestre 2023 par courrier et sur votre Espace Associé.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

€	CAPITAL STATUTAIRE	547 391 982 €
	NOMBRE DE PARTS	2 390 358
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	25 007
	VALEUR VÉNALE ⁽²⁾	1 896,1 M€
	NOMBRE D'IMMEUBLES	72
	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	202 076 m ²
	NOMBRE DE LOCATAIRES	191
	MONTANT D'ENDETTEMENT	196 M€

⁽²⁾ Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2022 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2023 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

PERFORMANCES 2022 ⁽³⁾

⁽³⁾ Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	TAUX DE DISTRIBUTION ⁽⁴⁾	4,45 %
	Total de la distribution brute	26,25 €/part
	Dont revenus non récurrents ⁽⁵⁾	2,25 €/part

⁽⁴⁾ Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2021.

⁽⁵⁾ Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	TRI ⁽⁶⁾	5 ans	10,70 %
		10 ans	9,27 %

⁽⁶⁾ Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE
DU SEMESTRE** (3T + 4T 2022)

14,25 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »
2S 2022** (JUIL. - DÉC. 2022)

Nouvelle méthodologie

92,7 %



**NOMBRE DE NOUVELLES PARTS
CRÉÉES SUR LE SEMESTRE**
(DU 12 SEPTEMBRE AU 31 DÉCEMBRE
2022)* (NETTES DES RETRAITS)

46 009



PRIX DE SOUSCRIPTION

840,00 €



VALEUR DE RETRAIT

764,99 €

* Le marché des parts de la SCPI Accès Valeur Pierre a été temporairement suspendu du 13 mai au 11 septembre 2022 inclus du fait de l'ouverture de son capital.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Répartition du patrimoine

Répartition géographique** (au 31/12/2022)



● PARIS INTRA-MUROS	67,0 %
● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	28,2 %
● AUTRES RÉGIONS	4,8 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Répartition par type d'actif** (au 31/12/2022)



BUREAUX

92,7 %



LOCAUX COMMERCIAUX

7,3 %

Évolution du patrimoine

Investissements du semestre

- Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au 130, rue du Mont-Cenis à Paris 18^{ème} (75), pour un prix « acte en main » de 21,4 M€ ;
- Acquisition d'un plateau de bureaux situé au 8, rue Bellini à Paris 16^{ème} (75), pour un prix « acte en main » de 14,6 M€ ;
- Acquisition d'un plateau de bureaux situé au 2-4, rue Louis David à Paris 16^{ème} (75), pour un prix « acte en main » de 12,1 M€.

Cession du semestre

- Cession d'un immeuble de bureaux situé au 25, chemin des Bassins à Créteil (94), pour un prix net vendeur de 5,7 M€.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Activité locative

ENTRÉES



15

POUR UN TOTAL DE LOYERS
ANNUALISÉS DE : 4 557 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 8 130 m²

RENOUVELLEMENTS



2

POUR UN TOTAL DE LOYERS
ANNUALISÉS DE : 1 091 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 2 503 m²

LIBÉRATIONS



16

POUR UN TOTAL DE LOYERS
ANNUALISÉS DE : 5 004 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 12 968 m²

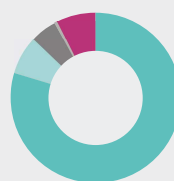


LOYERS FACTURÉS

34 345 K€

Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾ au 2S 2022 (juillet - décembre 2022)

	1S 2022	2S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie ⁽²⁾	90,9 %	92,7 %	+1,8 point



TOF « ASPIM » NOUVELLE MÉTHODOLOGIE	92,65 %
● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	87,09 %
● DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	7,20 %
● LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	5,08 %
● LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	0,48 %
LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION	7,35 %

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2022 (6 mois), le TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie était de 90,9 % et le TOF « BRUT » de 86,7 %.

⁽²⁾ Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.



DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	3T 2022	4T 2022
ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	7,00 €	7,00 €
DATE DE VERSEMENT	15/10/2022	13/01/2023
Revenus fonciers	5,9130 €	6,0000 €
Revenus financiers ⁽¹⁾	0,0870 €	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles*	1,0000 €	1,0000 €
Prélèvements sur les revenus financiers ⁽¹⁾	0,0261 €	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	6,9739 €	7,0000 €

* Prélèvement sur la prime de fusion (conformément à la sixième résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire 2022 de la SCPI).

Distribution brute de la SCPI (€/part)

DISTRIBUTION BRUTE	7,00 €	7,2453 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	7,00 €	7,00 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽²⁾	-	0,2453 €
Dont distribution récurrente en % ⁽³⁾	85,7 %	82,2 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽⁴⁾	14,3 %	17,8 %

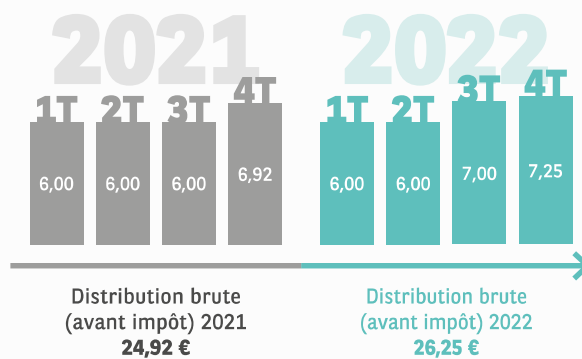
⁽¹⁾ La SCPI a acquis des immeubles par l'intermédiaire d'un OPCI. L'OPCI perçoit des loyers et la SCPI perçoit des revenus financiers de la part de l'OPCI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 3^{ème} trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0111 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0150 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 4^{ème} trimestre 2022, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,00 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,00 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0261 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur-quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽³⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽⁴⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



MARCHÉ DES PARTS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Indicateurs du semestre

	PRIX DE SOUSCRIPTION	840,00 €
	VALEUR DE RETRAIT	764,99 €

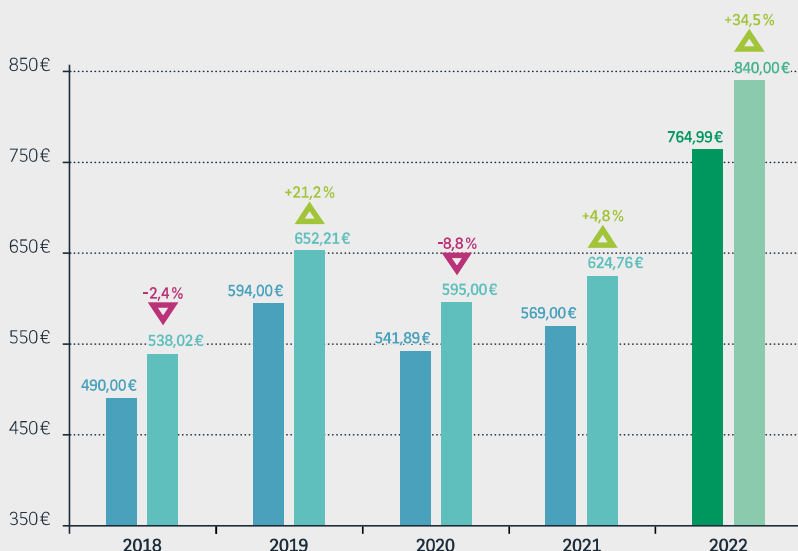


ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2022

Nombre de parts au 12/09/2022	2 344 349
Nouvelles parts souscrites au 2 ^{ème} semestre 2022	+74 859
Retraits du 2 ^{ème} semestre 2022	-28 850
Nombre de parts au 31/12/2022	2 390 358

Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution, du prix de souscription et de la valeur de retrait par part*



Du fait de l'ouverture du capital de la SCPI, la valeur de retrait s'établit à 764,99 € et le prix de souscription à 840,00 € au 31/12/2022.

- Dernier prix d'exécution vendeur
- Dernier prix d'exécution acquéreur (frais inclus)
- Valeur de retrait
- Prix de souscription (frais inclus)
- ▲▼ Variation du prix de la part en % par rapport à l'année précédente

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DEPUIS LE 12 SEPTEMBRE 2022

Le prix de souscription est de 840 € comprenant une prime d'émission de 611 €, dont une commission de souscription de 75,01 € HT, soit 90,01 € TTC.

Valeur nominale : 229 €

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 1 part

Jouissance : la date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} jour du sixième mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription. Pour exemple : pour une souscription dont les fonds ont été encaissés en septembre 2022 : jouissance des parts à partir du 1^{er} mars 2023. Retrouvez l'intégralité des informations dans la note d'information de la SCPI disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr

CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT DEPUIS LE 12 SEPTEMBRE 2022

Soit la cession directe : Céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la société de gestion. Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés, majorées des droits d'enregistrement (5 %) et d'une commission de transfert d'un montant de 42,00 € TTC par dossier.

La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la société de gestion (adresse bureaux : 50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex) par transmission de l'acte de transfert accompagné du justificatif du paiement des droits d'enregistrement. Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée.

Soit demander le remboursement à la société en notifiant sa décision à la société de gestion soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, soit par internet si la preuve de la réception du message peut être apportée, soit par téléphone avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents. La demande doit également être accompagnée des certificats représentatifs des parts. Ces demandes sont prises en considération par ordre chronologique.

La demande de remboursement ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions : le remboursement s'effectue alors à la valeur de retrait (prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes), soit **764,99 €** pour une part. Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée.

WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS **LIVING ASSETS**

Contactez-nous au 01 55 65 23 55

Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, [depuis notre site internet.](#)



SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Toute information complémentaire peut être obtenue au siège de la société ou aux guichets des sièges, succursales et agences en France des établissements fondateurs : BNP Paribas : 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris / Crédit du Nord et ses filiales - Siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille.

Accès Valeur Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI n°22-14 en date du 26 août 2022 – Note d'information actualisée le 1^{er} janvier 2023.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

